

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Nebulosan 16**

769601-5234

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Nebulosan 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 december 1997.

#### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Nebulosan 16 med adress Odengatan 89 i Stockholm kommun. Byggnaden som ursprungligen är uppförd 1899 innehåller 12 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 256 kvm samt 3 lokaler om totalt ca 487 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök
4 st	6 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för år 2015 är 1 243 kr per lägenhet.  
Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 33 801 000 kr, varav byggnadsvärdet är 15 159 000 kr och markvärdet är 18 642 000 kr. Fastighetens värdeår är 1929.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.  
Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2016-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om trappstädning med Mickes fönsterputs och städ AB.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till 205 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

### Föreningens fastighetslån

Föreningen har två lån placerade hos Swedbank som uppgick till totalt 7 500 000 kr vid räkenskapsårets utgång. Lånens räntevillkor och omsättningsdatum framgår av not 10.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter                      Anders Gutenbrant  
   Berit Dunsäter  
   Johannes Svanerud  
   Ingrid Yllmark  
   Joakim Jansson

Suppleant                      Viktor Larsson

Styrelsen har under året haft 2 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Mikael Jennel, auktoriserad revisor  
Baker Tilly Stockholm KB

### Valberedning

Joakim Jansson

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Styrelsen har beslutat att renovera gården efter genomförd besiktning och upphandlat nödvändiga konsulttjänster. Förfrågningsunderlag till entreprenörer beräknas kunna skickas ut under april månad 2016.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	256 920	256 919
Hyror och övriga intäkter	792 710	798 182
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-787 645	-809 774
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	<b>261 985</b>	<b>245 327</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	10 385	-68 617
Årets amorteringar	-0	-0
Förändring likvida medel	<b>272 370</b>	<b>176 710</b>
Likvida medel vid årets början	1 063 440	886 730
Likvida medel vid årets slut	1 335 810	1 063 440

I summan likvida medel ingår avräkningskonto förvaltare Fastum.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 16 (16) medlemmar. Under året har inga (inga) medlemmar tillträtt samt inga (inga) medlemmar utträtt ur föreningen vid noll (noll) överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	1 048	1 054	1 046	1 031	1 012
Resultat efter finansiella poster	194	176	-1	570	857
Soliditet (%)	57,1	56,7	56,0	56,1	57,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper not 1.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 251 892
årets vinst	193 997
	<b>-3 057 895</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	101 403
i ny räkning överföres	-3 159 298
	<b>-3 057 895</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 048 474	1 053 869
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 048 474</b>	<b>1 053 869</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-400 864	-429 413
Övriga externa kostnader	4	-143 833	-130 216
Avskrivningar	5, 6	-67 989	-67 989
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-612 686</b>	<b>-627 618</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>435 788</b>	<b>426 251</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 157	1 231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 948	-251 376
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-241 791</b>	<b>-250 145</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>193 997</b>	<b>176 106</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>193 997</b>	<b>176 106</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 878 040	16 941 622
Inventarier	6	4 412	8 819
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 882 452</b>	<b>16 950 441</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 882 452</b>	<b>16 950 441</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 311 799	1 037 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	62 099	60 155
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 373 898</b>	<b>1 097 815</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		47 143	47 143
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>47 143</b>	<b>47 143</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 421 041</b>	<b>1 144 958</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 303 493</b>	<b>18 095 399</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 420 101	12 420 101
Fond för yttre underhåll		1 088 342	986 939
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 508 443</b>	<b>13 407 040</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 251 892	-3 326 595
Årets resultat		193 997	176 106
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 057 895</b>	<b>-3 150 489</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 450 548</b>	<b>10 256 551</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 500 000	7 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		56 604	49 438
Övriga skulder		7 847	4 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	288 494	284 574
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>352 945</b>	<b>338 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 303 493</b>	<b>18 095 399</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>		13 500 000	13 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Tillbyggnad vind	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	256 920	256 918
Hyror lokaler	791 554	796 951
	<b>1 048 474</b>	<b>1 053 869</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Trädgårdsskötsel	500	1 167
Städ	37 535	38 258
Snöröjning/sandning	13 827	10 476
Hisskostnader	4 891	8 830
Reparationer	57 539	41 823
Hissreparationer	5 244	3 446
Planerat underhåll	1 875	50 284
El	15 325	14 436
Värme	172 787	175 219
Vatten och avlopp	16 535	16 005
Avfallshantering	19 036	16 181
Försäkringskostnader	46 140	45 737
Kabel-tv	3 553	2 200
Bevakningskostnader	4 671	4 445
Förbrukningsmaterial	1 406	906
	<b>400 864</b>	<b>429 413</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	52 010	52 010
Fastighetsavgift	14 916	14 604
Porto	828	1 048
Föreningsgemensamma kostnader	3 800	3 000
Revisionsarvode	15 818	13 127
Ekonomisk förvaltning	35 300	33 526
Bankkostnader	2 002	3 405
Konsultarvoden	11 950	2 110
Övriga poster	7 209	7 386
	<b>143 833</b>	<b>130 216</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	12 521 276	12 521 276
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 521 276</b>	<b>12 521 276</b>
Ingående avskrivningar	-1 174 818	-1 111 236
Årets avskrivningar	-63 582	-63 582
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 238 400</b>	<b>-1 174 818</b>
Redovisat värde mark	5 595 164	5 595 164
<b>Utgående värde mark</b>	<b>5 595 164</b>	<b>5 595 164</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 878 040</b>	<b>16 941 622</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 159 000	15 159 000
Taxeringsvärden mark	18 642 000	18 642 000
	<b>33 801 000</b>	<b>33 801 000</b>

### Not 6 Inventarier

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	88 195	88 195
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 195</b>	<b>88 195</b>
Ingående avskrivningar	-79 376	-74 969
Årets avskrivningar	-4 407	-4 407
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-83 783</b>	<b>-79 376</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 412</b>	<b>8 819</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	23 132	21 362
Avräkningskonto förvaltare	1 288 667	1 016 298
	<b>1 311 799</b>	<b>1 037 660</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	42 778	46 140
Avgift SVT	0	733
Ekonomisk förvaltning	9 761	9 532
Bevakningsavtal	3 557	3 750
Trafikkontoret	1 030	0
Serviceavtal hiss	4 973	0
	<b>62 099</b>	<b>60 155</b>

### Not 9 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 899 092	4 521 009	986 939	-3 326 595	176 106
Disposition av föregående års resultat:			101 403	74 703	-176 106
Årets resultat					193 997
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 899 092</b>	<b>4 521 009</b>	<b>1 088 342</b>	<b>-3 251 892</b>	<b>193 997</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	3,54	2018-08-27	6 500 000	6 500 000
Swedbank	1,712	3-mån löpande	1 000 000	1 000 000
			<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>

Lånen är amorteringsfria

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Räntekostnader	38 108	37 833
Revisionsarvode	14 000	13 000
Förutbetalda avgifter och hyror	205 666	203 192
El	3 109	2 766
Fjärrvärme	27 611	27 783
	<b>288 494</b>	<b>284 574</b>

Stockholm

Anders Gutenbrant

Berit Dunsäter

Johannes Svanerud

Ingrid Yllmark

Joakim Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor